

Oberkochen

# Gemütliche Doppelhaushälfte in ruhiger Randlage von Oberkochen

Objektnummer: 25151034



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 205.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 753 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25151034 - 73447 Oberkochen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25151034              |
| Wohnfläche   | ca. 85 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach            |
| Zimmer       | 4                     |
| Schlafzimmer | 3                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1952                  |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 205.000 EUR                                                                           |
| Haustyp                  | Doppelhaushälfte                                                                      |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | gepflegt                                                                              |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Ausstattung              | Terrasse, Gäste-WC,<br>Einbauküche                                                    |

**Objektnummer: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 217.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.12.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1952           |



Objektnummer: 25151034 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151034 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25151034 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151034 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25151034 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151034 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie





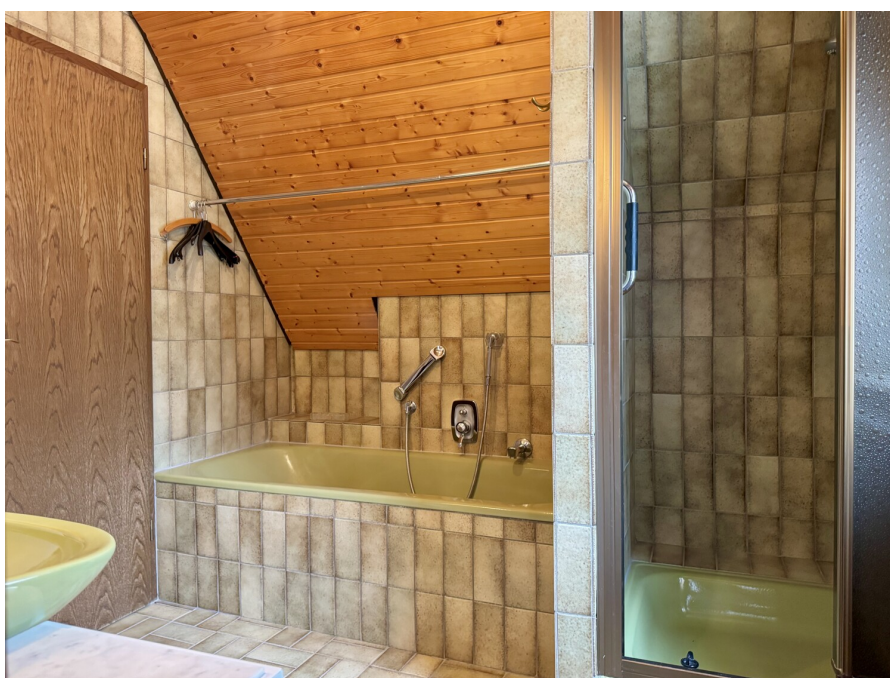
Objektnummer: 25151034 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151034 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25151034 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151034 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25151034 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151034 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Ein erster Eindruck

**Gemütliche Doppelhaushälfte in ruhiger Randlage von Oberkochen**

Diese gepflegte und einladende Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1952 überzeugt durch ihre ruhige Lage am Ortsrand Oberkochens – Wald angrenzend und Wiese samt Obstbäumen auf dem Grundstück. Das großzügige Grundstück mit 753 m<sup>2</sup> in leichter Hanglage bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, das Haus selbst schafft einen idealen Rückzugsort für Familien, Naturliebhaber oder Paare mit Bedarf an zusätzlichem Raum für Homeoffice.

Das Haus besticht durch einen durchdachten Grundriss mit kurzen Wegen und gut geschnittenen Zimmern. Drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer und einem separaten WC im Erd- und Dachgeschoss bieten genügend Platz für die ganze Familie. Die große Küche mit gemütlicher Sitzecke und praktischer Durchreiche zum Wohnzimmer bildet das Herz des Hauses – perfekt für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende. Einen weiteren Sanitärbereich gibt es im Untergeschoss.

Holzfenster und Rollläden sowie Teppichboden in den Wohn- und Schlafbereichen verleihen dem Haus eine warme, behagliche Atmosphäre. Windfang, Flur, Küche und die Sanitärbereiche sind funktional gestaltet und leicht zu pflegen.

Der weitläufige Garten mit Wiese und Obstbäumen bietet Raum zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern. Ein charmantes Gartenhaus sowie ein zusätzlicher Geräteschuppen sorgen für praktischen Stauraum. Zwei überdachte Außenbereiche – einer nahe des Hauseingangs, ein weiterer beim Gartenhaus – ermöglichen gemütliche Stunden im Freien, unabhängig vom Wetter.

Das Haus wurde 1952 erbaut und präsentiert sich in einem einfachen, aber sehr praktischen Zustand. Es bietet damit eine solide Grundlage für eine zeitgemäße Renovierung und ermöglicht neuen Eigentümern, ihren eigenen Stil und moderne Wohnansprüche optimal zu verwirklichen.

Die freundliche Erscheinung, die ruhige Lage in unmittelbarer Nähe zur Natur sowie die gepflegte Außenanlage machen dieses Zuhause zu einem echten Wohlfühlobjekt. Ideal für kleine Familien, Paare oder alle, die ein gemütliches Haus mit viel Grün und praktischen Strukturen suchen.

Sollte diese Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, so kommen Sie bitte mittels des Kontaktformulars auf uns zu und halten Sie Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung für

einen Besichtigungstermin bereit.



**Objektnummer: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Ausstattung und Details

- großes Grundstück 753 m<sup>2</sup> in Hanglage (Treppen) mit Wiese und Obstbäumen
- Gartenhaus
- Geräteschuppen
- ruhige Ortsrandlage nahe Wald
- Holzfenster und Rollläden
- Teppich in allen Bereichen außer im Windfang, Flur und Sanitärbereichen
- Wände verputzt oder tapeziert
- im EG und DG separate WCs
- Bad mit Badewanne und Dusche im DG
- nahe des Hauseingangs ein überdachter Sitzbereich
- ein weiterer überdachter Sitzbereich am Gartenhaus
- Ölzentralheizung
- weiterer Sanitärbereich im Heizraum - UG
- UG mit Abstellfläche und einem Schlafzimmer
- Dachspitz nicht ausgebaut, isoliert Styropor
- Holzbalkendecke über EG und DG

**Objektnummer: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## **Alles zum Standort**

Diese Doppelhaushälfte ist in Oberkochen zu finden.

Die Stadt Oberkochen liegt malerisch am Rande der Schwäbischen Alb im Ostalbkreis (Baden-Württemberg) und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Mit rund 8.000 Einwohnern ist Oberkochen eine lebendige, moderne Kleinstadt, die besonders durch ihre wirtschaftliche Stärke und hohe Lebensqualität überzeugt.

Bekannt ist Oberkochen vor allem als Standort des weltweit agierenden Technologiekonzerns ZEISS, was der Stadt ein dynamisches wirtschaftliches Umfeld und zahlreiche attraktive Arbeitsplätze verschafft. Trotz dieser industriellen Prägung hat sich Oberkochen seinen charmanten, naturnahen Charakter bewahrt. Wander- und Radwege führen durch herrliche Wälder, Wiesen und Täler – ideal für alle, die Erholung und Bewegung in der Natur schätzen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die Bundesstraße B19 ist Aalen in wenigen Minuten erreichbar, und auch die Autobahn A7 sorgt für eine schnelle Verbindung in Richtung Ulm, Würzburg und München. Eine regelmäßige Bahnverbindung nach Aalen und Heidenheim ergänzt die gute Infrastruktur.

Oberkochen bietet alles für den täglichen Bedarf. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten sowie ein vielfältiges Vereins- und Kulturangebot. Besonders Familien schätzen das sichere, freundliche Umfeld und die Nähe zu Bildungseinrichtungen und Freizeitangeboten.

**Objektnummer: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



**Objektnummer: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Alexander Zipper**

---

**Spitalstraße 12, 73430 Aalen**

**Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0**

**E-Mail: [aalen@von-poll.com](mailto:aalen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**